

Uchwała z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03

Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący)

Sędzia SN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

Sędzia SA Barbara Kurzeja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Leopolda K. i Janiny K. przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział Rejonowy w K. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 3 marca 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 18 grudnia 2003 r.:

"Czy cena sprzedaży kwatery ustalona zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2002 r. Nr 42 poz. 368 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu 17 lutego 2000 r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 86, poz. 433 ze zm.) jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c. do której stosuje się przepisy o cenie sztywnej – art. 537 § 1 k.c. ?"

podjął uchwałę:

Cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 86, poz. 433 ze zm.; obecnie tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm.) jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c.

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 7 grudnia 2001 r. Leopold i Janina małżonkowie K. wnieśli o zasądzenia na ich rzecz od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział Rejonowy w K., kwoty 2566,72 zł z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu nadpłaconej ceny za kupiony przez nich lokal mieszkalny.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wydał nakaz zapłaty uwzględniający żądanie pozwu. W sprzeciwie od tego nakazu pozwana podniosła m.in. zarzut przedawnienia.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 17 lutego 2000 r. strony zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się w G. przy ul. C. nr 3, m. 10 za cenę 5133,44 zł, określoną na podstawie art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 86, poz. 433 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 15 lutego 2000 r., przewidującym pomniejszenie ceny sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego o 3% za każdy rok podlegający zaliczeniu do wysługi lat, od której uzależniona jest wysokość uposażenia według stopnia wojskowego, jednak nie więcej niż o 80% tej ceny. Z dniem 15 lutego 2000 r. przepis art. 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej został zmieniony m.in. w ten sposób, że przewidziane w nim maksymalne pomniejszenie ceny sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego podwyższone zostało do 90% tej ceny. Powodowie spełniają warunki uprawniające do skorzystania z pomniejszenia ceny sprzedanego im lokalu mieszkalnego w tej wysokości.

Zdaniem Sądu Rejonowego, cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona stosownie do art. 58 ustawy jest ceną sztywną w rozumieniu art. 537 § 1 k.c. Postanowienie umowy określające cenę wyższą od ceny sztywnej nie jest wiążące i sprzedawca jest zobowiązany do zwrotu kupującemu różnicy pomiędzy ceną zapłaconą zgodnie z umową a ceną sztywną. Według art. 541 k.c., termin przedawnienia roszczenia kupującego o zwrot tej różnicy wynosi rok od dnia zapłaty. Ponieważ powodowie cenę za kupiony lokal zapłacili jeszcze przed dniem 17 lutego 2000 r., roszczenie dochodzone przez nich w sprawie uległo przedawnieniu, w związku z czym Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 6 czerwca 2003 r. oddalił powództwo.

Przy rozpatrywaniu apelacji powodów od wymienionego wyroku powstało przytoczone na wstępie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, które Sąd Okręgowy w Krakowie przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozpoznania. Sąd Okręgowy nawiązał do wyroków Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 419/00 (nie publ.) oraz z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00 (nie publ.), dotyczących charakteru ceny sprzedaży lokalu ustalonej na podstawie art. 21 ust. 7 w związku z art. 38 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i

wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) oraz ceny sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustalonej na podstawie art. 40 ust. 4 pkt 1 wymienionej ustawy, i zwrócił uwagę na niejednorodność praktyki sądowej w zakresie oceny charakteru ceny ustalonej na podstawie różnych przepisów prawa. Opowiedział się za poglądem, że cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie art. 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jest ceną wynikową.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 540 § 1 k.c., cena wynikowa jest ceną ustaloną (obliczoną) przez sprzedawcę przy uwzględnieniu wskazań właściwego organu państwowego co do sposobu, w jaki cena rzeczy danego rodzaju lub gatunku ma być obliczona. Do ustalenia, w jaki sposób sprzedawca ma obliczyć cenę wynikową rzeczy, uprawniony jest „właściwy organ państwowy”. Jak zauważa się w doktrynie, organem takim może być zarówno organ władzy wykonawczej, jak i przedstawicielski organ władzy państwowej. Nie ma przeszkód, żeby wskazania co do sposobu ustalenia ceny wynikowej rzeczy danego rodzaju lub gatunku zawarte zostały w ustawie.

Wskazania organu państwowego co do sposobu obliczenia ceny wynikowej polegają – mówiąc ogólnie – na podaniu zasad obliczania tej ceny lub na wskazaniu elementów jej kalkulacji. Jako przykład elementów kalkulacji, które mogą zawierać wskazania organu państwowego, przytacza się zwykle koszty materiałów (surowców), koszty robocizny, marże handlowe, zysk i podatki. Zwraca się przy tym uwagę, że wskazania organu państwowego, stanowiące podstawę obliczenia ceny wynikowej, niekiedy określają tylko ogólne zasady kalkulacji ceny, bez specyfikacji poszczególnych jej elementów. Elementy kalkulacji mogą mieć charakter sztywnych wskaźników wyrażonych w liczbach względnych (z reguły – w procentach) lub bezwzględnych albo mogą mieć charakter górnych limitów, mających to samo znaczenie co cena maksymalna.

W doktrynie wskazuje się, że cena wynikowa jest jednym z dwu sposobów regulowania cen. Drugim sposobem jest oznaczenie ceny w jednostkach pieniężnych. Różnica między obiema metodami przejawia się w podmiocie uprawnionym do ustalenia ceny oraz w procedurze ustalania ceny. Ponieważ prawidłowość obliczenia ceny wynikowej przez sprzedawcę może wywoływać zastrzeżenia kupującego, ma prawo domagać się ustalenia tej ceny przez sąd (art.

540 § 2 k.c.). Prawidłowość zastosowania ceny określonej liczbowo w zasadzie nie powinna budzić wątpliwości, w związku z czym nie jest przewidziana możliwość jej ustalenia przez sąd.

W piśmiennictwie podaje się, że ceny wynikowe występują zazwyczaj w sprzedaży towarów nietypowych, wytwarzanych doraźnie na indywidualne zamówienie. Taki też charakter mają przeważnie ustalane przez organy państwowe wynagrodzenia z tytułu umów o dzieło, umów o roboty budowlane i umów zlecenia.

Według kolejnych wersji art. 58 ustawy, sprzedaż kwatery lub lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej wyszacowanej (określonej) przez biegłego (rzecznawcę), z tym że przy ustaleniu wartości rynkowej (ceny) nie uwzględnia się wartości ulepszeń dokonanych przez osobę zajmującą kwaterę (lokal mieszkalny); cenę sprzedaży dla osoby uprawnionej pomniejsza się o określony procent za każdy rok podlegający zaliczeniu do wysługi lat, od której uzależniona jest wysokość uposażenia według stopnia wojskowego (lub także za każdy rok zajmowania kwatery bądź lokalu mieszkalnego na podstawie decyzji o przydziale bądź umowy najmu), jednak nie więcej niż o określony procent tej ceny.

Nie ulega wątpliwości, że celem wymienionego przepisu jest ograniczenie swobody ustalania ceny kwater i lokali mieszkalnych sprzedawanych osobom uprawnionym (art. 56 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej) i zapewnienie im możliwości nabywania kwater i lokali mieszkalnych po korzystnej dla nich cenie. Przepis ten ustala, w jaki sposób sprzedawca kwatery lub lokalu mieszkalnego ma obliczyć ich cenę. Podstawą jej ustalenia jest wartość rynkowa kwatery (lokalu mieszkalnego) stwierdzona przez biegłego rzeczoznawcę. Określenie przez niego wartości rynkowej jest jedynie opinią o tej wartości, a ustalenie ceny – na podstawie tej opinii – należy do sprzedawcy. Co prawda sprzedaż jest zawsze stosunkiem dwustronnym i kupujący musi wyrazić zgodę na zawarcie umowy, nie oznacza to jednak, by on tę cenę określał. Zawartymi w art. 58 ustawy wskazaniem, obligującym sprzedawcę do uwzględnienia ich przy obliczaniu ceny kwatery lub lokalu mieszkalnego, są także obowiązki nieuwzględnienia wartości ulepszeń dokonanych przez osobę zajmującą kwaterę (lokal mieszkalny) oraz pomniejszenia ceny w określonym rozmiarze ze względu na wysługę lat osoby uprawnionej lub także ze względu na czas zajmowania kwatery (lokalu mieszkalnego) na podstawie odpowiedniego tytułu. Okoliczności te dają

podstawę do stwierdzenia, że cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie art. 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w jego kolejnych wersjach, jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.